Airbnb

Guía general de tributación de rendimientos por alquiler de inmuebles, incluyendo preguntas frecuentes

Building a better working world

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta.

Por favor, acuda al enlace "**Ser un anfitrión responsable**" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

Tabla de contenidos

Tabla de contenidos 2
1.1 Rendimientos provenientes de alquiler de inmuebles 3
1.2 Dónde obtener información de Airbnb 4
1.3 Gastos deducibles 4
1.4 Prorrateo de gastos 5
1.5 Custodia de documentos 5
1.6 Declaración del rendimiento de alquiler 5
1.7 Propiedades compartidas 6
1.8 Tipos de gravamen aplicables 6
1.9 Rendimientos negativos 6
1.10 Ejemplo de cálculo del rendimiento 7
2.1 Registro como obligado tributario. 12
2.2 Requisitos para presentar la declaración del IRPF. 12
2.3 Fechas de vencimiento y extensiones. 12
2.4 Obtención de la información fiscal de la agencia tributaria y tramitación de la declaración a través de Renta WEB. 13
2.5 Descarga del programa PADRE. 14
2.6 Declaración individual o conjunta. 14
2.7 Presentación de la declaración del IRPF. 15
2.8 Pago de la deuda tributaria. 16
2.9 Guardar los registros y justificantes. 16
2.10 El derecho de la administración tributaria a inspeccionar los registros. 17
Las autoridades fiscales tienen amplios derechos para inspeccionar los documentos y registros mediante un proceso de audiencia. 17
2.11 Aplicación de intereses y sanciones. 17
Apéndice A Residencia en España 18
Apéndice B Tipos y escalas de gravamen 2015 y 2016 19
Apéndice C Secciones comunes en la declaración de IRPF 20

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

1. Tributación de los rendimientos provenientes de alquiler de inmuebles

1.1 Rendimientos provenientes de alquiler de inmuebles

Rendimiento de alquiler, obtenido por propietarios:

El Rendimiento de Capital Inmobiliario (es decir, el arrendamiento de un bien inmueble localizado en España) es objeto de gravamen en España con independencia de dónde resida la persona receptora del rendimiento. Por ejemplo, la persona que no es residente fiscal en el territorio español y que es receptora del rendimiento obtenido del arrendamiento de un inmueble localizado en España, estaría sujeto a tributación por dicha renta de acuerdo a la legislación en España.

Entendemos como rendimiento de capital inmobiliario la cantidad bruta recibida (antes de la posible deducción de gastos y/o posibles reducciones aplicables) procedente del alquiler de una propiedad.

El importe neto, se calcula deduciendo a la cantidad bruta recibida los gastos necesarios en los cuales el individuo ha incurrido para la obtención del rendimiento mencionado. Es importante destacar que la deducibilidad de los gastos no podrá superar en ningún caso la cantidad de la renta. Si esto ocurre, el exceso de los gastos sería deducible durante los cuatro años fiscales consecutivos.

Adicionalmente, si el inmueble es alquilado como residencia habitual, el rendimiento neto podrá ser reducido en un 60%.

Aquellos rendimientos procedentes de bienes inmuebles con un periodo de generación superior a los dos años podrá ser reducido en un 30% (un ejemplo de dicho beneficio es la indemnización que el arrendatario paga al arrendador por daños causados a la propiedad durante el periodo de arrendamiento).

También es importante destacar que para cada propiedad (alquilada o no) es necesario incluir registros separados en la declaración de la renta del contribuyente.

El rendimiento de capital inmobiliario es objeto de gravamen en el ejercicio al que corresponde. Por ejemplo, si de acuerdo con el contrato de arrendamiento, la renta debe abonarse en el periodo X y la misma es recibida en X+1, seguirá siendo objeto de gravamen para el periodo X.

Los rendimientos de capital inmobiliario extranjero (es decir, rendimientos derivados del alquiler de inmuebles situados fuera de España) quedan gravados en España en el caso de que el contribuyente sea considerado residente fiscal en España (ver el apéndice A como explicación de estos términos). Un individuo que recibe un rendimiento de capital inmobiliario proveniente de un inmueble en el extranjero deberá también reportarlo en su declaración de la renta bajo los mismo términos que un rendimiento obtenido en España. No obstante, es importante destacar que cuando un rendimiento es gravado en otro país, es posible aplicar a través de la declaración de la renta mecanismos para evitar la doble imposición en el caso de que estos hayan tributado también en el extranjero.

Rendimientos de alquiler obtenidos por un tercero, no propietario:

Un rendimiento proveniente de un alquiler obtenido por una persona que no es la propietaria del inmueble arrendado, (por ejemplo, un rendimiento proveniente del subarriendo de una propiedad localizada en España) será objeto de gravamen en España.

Se entenderá como renta, la cantidad bruta obtenida procedente del subarriendo de cualquier propiedad.

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

El beneficio neto será el resultado de aplicar a la cantidad bruta la deducción de los gastos necesarios incurridos para lograr dicho rendimiento. Este rendimiento no es considerado como un rendimiento de capital inmobiliario, sino que se incluirá en la base imponible del ahorro aunque tributando a un tipo progresivo.

1.2 Dónde obtener información de Airbnb

El receptor de Airbnb puede acceder a este enlace como una guía donde poder encontrar las reservas e historiales de transacción para calcular el Rendimiento bruto para cada periodo en particular.

1.3 Gastos deducibles

Tal como se ha descrito, la base imponible gravable corresponde al ingreso bruto que corresponde a la renta recibida menos los gastos necesarios en los que ha incurrido el individuo para arrendar el inmueble.

A la hora de determinar el rendimiento neto, los siguientes gastos serían deducibles asumiendo que son totalmente pagados por el arrendador y no han sido repercutidos al inquilino, existiendo justificantes de pago de los mismos.

- Generales: todos los gastos necesarios para obtener el rendimiento

- Específicos:

- Intereses pagados por préstamos para la adquisición o la mejora de la propiedad así como todos los gastos relacionados. Estos gastos no podrán exceder de la cantidad bruta correspondiente al beneficio obtenido del arrendamiento. Los excesos podrán ser tenidos en consideración en los cuatro años fiscales siguientes.

- Gravámenes e impuestos obligatorios, tasas/contribuciones especiales (por ejemplo el gravamen a los bienes inmuebles (“IBI”) o tasa de basuras).

- El coste de servicios personales relacionados con el alquiler (gastos administrativos, servicios de comunidad y conserjería).

- Gastos relacionados con la conservación y mantenimiento de la propiedad, primas de seguro, pago de servicios, deudas impagadas (suficientemente justificadas) y depreciaciones.

- Las cantidades correspondientes a la depreciación (amortización) de la propiedad debido al desgaste. Dicha cantidad se calcula cogiendo la mayor de las dos siguientes cantidades: el valor de adquisición o el valor catastral.

  Una vez se ha determinado cuál es la mayor de las dos las cantidades, deberemos de conocer el valor de construcción. Hay que tener en cuenta que el porcentaje de valor de construcción suele venir reflejado en el recibo del IBI o en el Catastro.

  El gasto de la depreciación se calcula aplicando el 3% al valor de construcción (ver punto 1.10 ejemplo de cálculo para ver la aplicación práctica). Hay que tener en cuenta que este gasto no se puede deducir en el caso de los rendimientos obtenidos por el subarriendo del inmueble.

Es importante apuntar que cualquier gasto necesario para el alquiler podrá ser considerado como gasto deducible siempre que sea soportado por el arrendador. En caso de que el arrendador lo

Disclaimer
Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace “Ser un anfitrión responsable” disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

abone primero y luego se lo repercuta al inquilino, quién finalmente lo soporta, no podrán ser considerados como gastos deducibles.

1.4 Prorrateo de gastos

Solamente los gastos incurridos en relación al periodo de propiedad podrán ser deducibles a la hora de calcular la base imponible. Como regla general, los gastos generados antes y después del periodo de alquiler no son considerados gastos deducibles, a no ser que el propietario haya soportado los mismos y estos sean necesarios para el periodo de alquiler correspondiente.

Por tanto, en caso de que el inmueble haya sido alquilado únicamente una época del año, solamente los gastos relacionados con la parte proporcional al periodo del arrendamiento podrán ser deducibles.

En el caso de que sólo una parte de la propiedad esté alquilada, únicamente los gastos proporcionales incurridos correspondientes a esa parte de la propiedad serían considerados deducibles. Por ejemplo, si una habitación o habitaciones son alquiladas en una vivienda particular, sería necesario prorratear los gastos correspondientes a la parte de la casa que está alquilada y la parte que no.

Cuando algún gasto se haya pagado de forma anual, se podrá prorratear y será deducible por la parte que corresponda al periodo del alquiler. Por ejemplo, si el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) se paga anualmente y la propiedad está arrendada durante un mes, dicho impuesto podrá ser deducible en 1/12 del total del gasto anual.

1.5 Custodia de documentos

Debe conservarse la documentación relativa a los ingresos y gastos provenientes del alquiler de los inmuebles con el fin de justificarlo a efectos fiscales. Toda la documentación respecto a los gastos, periodos de alquiler, importes recibidos, debe conservarse, como por ejemplo, informes de periodos del alquiler de Airbnb, documentación sobre los intereses del préstamo hipotecario, facturas, extractos bancarios, cheques, todos los recibos por incurrimiento de gastos etc. En general, la documentación deberá de ser conservada durante los cuatro años siguientes.

Estos documentos no necesitan ser presentados con la declaración de la renta anual. Sin embargo, las Autoridades fiscales españolas podrían requerir dicha documentación para comprobar que el rendimiento y los gastos declarados son correctos.

En el caso de que extraviara alguna factura, sería aconsejable contactar con el proveedor del servicio, como por ejemplo la compañía de gas o eléctrica, para obtener una copia del mismo.

1.6 Declaración del rendimiento de alquiler

Aquellas personas físicas que obtengan rendimientos derivados del alquiler de un inmueble tienen obligación de reportarlo a través de la declaración anual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Como regla general, será necesario reportar el alquiler de forma anual en dicha declaración cuando se haya obtenido rendimientos de alquiler.

Como regla especial, tenga en cuenta que aquellas personas no residentes fiscales en España también están obligados a declarar el rendimiento, si bien trimestralmente.

Para un mayor detalle, acuda a la sección 3.2 como guía para informarse sobre la forma de incluir los rendimientos de alquiler en la declaración de la renta anual.

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

1.7 Propiedades compartidas

En el caso de que un individuo ostente la propiedad conjunta de un inmueble con otra persona (o haya varios inquilinos que subarrienden la propiedad), será necesario prorratear el rendimiento (y los gastos deducibles) entre ambos, basándose en los porcentajes de propiedad que tengan sobre el inmueble. Por ejemplo, si dos hermanos son propietarios al 50% sobre el mismo inmueble arrendado, el beneficio bruto recibido deberá ser dividido entre ambos. Cada uno de ellos deberá reflejar en su declaración de la renta el porcentaje proporcional del rendimiento percibido.

En caso de que un matrimonio comparta la propiedad de un inmueble, deberán de reflejar el la cantidad proporcional recibida a través de sus declaraciones de la renta anuales (dependiendo de cómo la hagan, si en su modalidad conjunta o individual).

Asimismo, cualquier gasto deducible deberá de ser dividido en función del porcentaje que corresponda en cada caso.

1.8 Tipos de gravamen aplicables

Los tipos de gravamen aplicables a los rendimientos de capital inmobiliario (o mobiliario por el subarrendamiento) son los correspondientes a la base general del impuesto.

El gravamen aplicable dependerá de la totalidad de las rentas incluidas en la base general que el contribuyente perciba durante el ejercicio fiscal. Podrá encontrar las tablas de gravamen en el Apéndice B para los ejercicios 2015 y 2016.

1.9 Rendimientos negativos

Se generarán rendimientos negativos cuando los gastos sean superiores a los ingresos percibidos. Sin embargo, aunque este sea el caso, será necesario presentar declaración anual de impuestos y reportar los correspondientes ingresos y gastos.

Los rendimientos negativos de capital inmobiliario de un ejercicio se pueden compensar con rendimientos positivos en los cuatro ejercicios siguientes. Si bien, este rendimiento sólo se podrá deducir de rendimientos del mismo tipo. Por ejemplo, no podrá reducirse de rendimientos del trabajo obtenidos en ejercicios posteriores.

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

1.10 Ejemplo de cálculo del rendimiento

Propietarios de inmuebles arrendados

Ejemplo

Elisa compró hace años una casa cerca de la playa. Sin embargo ya no la utiliza y la alquila como vivienda habitual y el año pasado lo hizo a través de Airbnb.

En 2015, la vivienda estuvo alquilada por un periodo de 3 meses en total. El ingreso íntegro percibido por esos tres meses fue de 8.000€.

Elisa tuvo los siguientes gastos anuales en 2015 respecto a la propiedad alquilada:

1. Seguro del inmueble 550 €,
2. Intereses de préstamo hipotecario 4.000 €,
3. Impuesto sobre Bienes Inmuebles 500 €,
4. Tasas de basuras 110 €,
5. Comunidad 3.600 €,
6. Pintura de las paredes del inmueble por desperfectos realizados por el anterior inquilino 570 €,
7. Electricidad 200 €,
8. Copia de la llave extraviada por los inquilinos 50 €. El coste se lo repercutió a los mismos.

Elisa confirma que el valor catastral del inmueble es de 175.0000 Euros, siendo el precio de adquisición de 225.000 Euros. La construcción representa un 70% del valor total del inmueble, mientras que el suelo supone un 30%.

Elisa está soltera y sin hijos y no recibió otro ingreso a lo largo del año más que el del alquiler y su salario (no es objeto de análisis en este ejemplo).

El cálculo del rendimiento de capital inmobiliario de Elisa es el siguiente:

Rendimiento íntegro (A)	8.000 €
Seguro del inmueble*	135,62 €.
Intereses del préstamo hipotecario**	986,30 €
Impuesto sobre Bienes Inmuebles ***	123,28 €
Tasas de basuras ****	27,12 €
Comunidad *****	887,67 €
Pintura de las paredes ******	570 €
Electricidad	49,31 €
Copia de la llave	N/A
Amortización	1.165,07 €
Gastos deducibles totales (B)	3.944,37 €

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

Rendimiento neto (A – B)	4.055,63 €
60% reducción (C)	2.433,38 €
Rendimiento neto final (A – B - C)	1.622,25 €

Dicho rendimiento neto será incluido en la base general y gravado progresivamente según los tipos de gravamen correspondientes (ver Apéndice B).

*Sólo la parte de los gastos relacionados con el periodo en el cual el inmueble fue arrendado podrán ser deducibles. Como la propiedad fue arrendada por 90 días de 365 días, el seguro será prorrateado bajo dicha regla. Por lo tanto, 550€/365*90=135,62 €.

**Igualmente, sólo la parte de los gastos relacionados con el periodo en el cual el inmueble fue arrendado podrán ser aplicados como deducibles. Como la propiedad fue arrendada por 90 días de 365 días, la hipoteca será prorrateada bajo dicha proporción. Por lo tanto, 4.000€/365*90=986,30 €.

*** Únicamente la parte de los gastos relacionados con el periodo en el cual el inmueble fue arrendado podrán ser aplicados como deducibles. Como la propiedad fue arrendada por 90 días de 365 días, el IBI será prorrateado bajo dicha regla. Por lo tanto, 500€/365*90=123,28€.

**** Solamente la parte de los gastos relacionados con el periodo en el cual el inmueble fue arrendado podrán ser aplicados como deducibles. Como la propiedad fue arrendada por 90 días de 365 días, la tasa de basuras será prorrateada bajo dicha regla. Por lo tanto, 110€/365*90=27,12€.

***** Una vez más sólo la parte de los gastos relacionados con el periodo en el cual el inmueble fue arrendado podrán ser aplicados como deducibles. Como la propiedad fue arrendada por 90 días de 365 días, los servicios de comunidad serán prorrateados bajo dicha regla. Por lo tanto, 3.600€/365*90=887.67€.

******El hecho de que se trate de un gasto por el que el propietario incurrió específicamente para que el inmueble fuese alquilado, será totalmente deducible.

******* Sólo la parte de los gastos relacionados con el periodo en el cual el inmueble fue arrendado podrán ser aplicados como deducibles. Como la propiedad fue arrendada por 90 días de 365 días, la luz será prorrateada bajo dicha regla. Por lo tanto, 200€/365*90=49,31€.

********Ya que dicho gasto fue soportado por el inquilino, no podrá ser considerado como un gasto deducible para el propietario del inmueble.

*********La amortización se calculará de la forma que sigue:

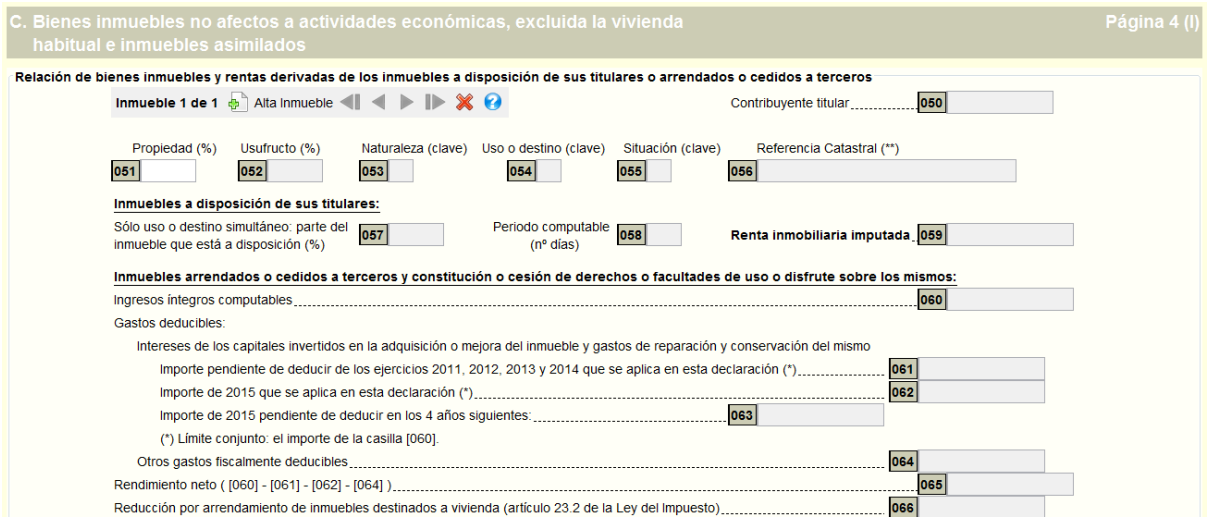
El valor mayor entre el valor de adquisición (225.000€) o el valor catastral (175.000€). Se ha confirmado que el porcentaje de valor de construcción corresponde al 70%. Asimismo al ser un gasto de carácter anual, se prorratearía por el periodo de alquiler. Por lo tanto, el cálculo de la amortización sería:

225.000€*70%=157.500€
157.500*3%=4.725€
4.725/365*90=1.165,07€

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

El resultado de estos cálculos deberá de ser incluido por Elisa en la Sección C de su declaración de la renta anual española (Modelo 100). Puede acudir al Apéndice 3 para más información en relación con la cumplimentación de la declaración de la renta anual.


C. Bienes inmuebles no afectos a actividades económicas, excluida la vivienda habitual e inmuebles asimilados — Página 4 (I)

Relación de bienes inmuebles y rentas derivadas de los inmuebles a disposición de sus titulares o arrendados o cedidos a terceros

Inmueble 1 de 1 — Alta Inmueble — Contribuyente titular 050

Propiedad (%) 051 | Usufructo (%) 052 | Naturaleza (clave) 053 | Uso o destino (clave) 054 | Situación (clave) 055 | Referencia Catastral (**) 056

Inmuebles a disposición de sus titulares:

Sólo uso o destino simultáneo: parte del inmueble que está a disposición (%) 057 | Periodo computable (nº días) 058 | Renta inmobiliaria imputada 059

Inmuebles arrendados o cedidos a terceros y constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos:

Ingresos íntegros computables 060

Gastos deducibles:

Intereses de los capitales invertidos en la adquisición o mejora del inmueble y gastos de reparación y conservación del mismo

Importe pendiente de deducir de los ejercicios 2011, 2012, 2013 y 2014 que se aplica en esta declaración (*) 061

Importe de 2015 que se aplica en esta declaración (*) 062

Importe de 2015 pendiente de deducir en los 4 años siguientes: 063

(*) Límite conjunto: el importe de la casilla [060].

Otros gastos fiscalmente deducibles 064

Rendimiento neto ([060] - [061] - [062] - [064]) 065

Reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda (artículo 23.2 de la Ley del Impuesto) 066

Es importante destacar que cuando la vivienda está arrendada junto al garaje y/o trastero, será necesario incluirlo en la declaración de la renta, incorporando la información mencionada, pero seleccionando en "uso o destino" opción 4 (Arrendado como accesorio a la propiedad) o 5 (arrendado como accesorio a la propiedad y a disponibilidad del propietario).

Los bienes inmuebles urbanos que sean de propiedad de un individuo y que no estén destinados a vivienda habitual o arrendamiento, serán gravados a través de la imputación de rentas de inmuebles. La ley presume el valor de esta imputación en un 2% sobre el valor catastral (1,1% para el caso de que dicho valor haya sido revisado en los últimos 10 años). Si desconocemos el valor catastral o no ha sido asignado al propietario, la imputación será calculada al aplicar el 1,1% del 50% del valor de adquisición de la propiedad.

La imputación debe prorratearse cuando el inmueble esté arrendado durante un periodo del año y el resto del ejercicio esté a disposición del propietario (opción 3 cuando se escoja "uso y destino").

Hay que tener en cuenta que cuando el bien inmueble es utilizado por su propietario como residencia habitual, no cabe hacer imputación.

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

No propietarios del inmueble (subarrendamiento)

Ejemplo

María ha sido arrendataria de un piso durante todo el ejercicio 2015, pero no lo ha utilizado durante los meses de verano, por lo que lo ha subarrendado durante esos 3 meses.

Por lo tanto, en 2015 el inmueble ha sido subarrendado durante 3 meses, generando unos ingresos para María de 3.000€ por esos tres meses en los que alquiló el piso.

María incurrió durante 2015 en los siguientes gastos anuales relativos a la propiedad:

1. Tasa de basuras 110 €
2. Comunidad de vecinos 3.600 €
3. Reparación de una ventana dañada durante el periodo de subarrendamiento 570 €
4. Suministro eléctrico 200 €

María es soltera y sin descendientes. No tiene otras fuentes de ingresos a parte de la mencionada anteriormente sobre el alquiler y los rendimientos obtenidos por su trabajo (que no vamos a tratar en este ejemplo).

El cálculo de la renta de María sería el siguiente:

Rendimientos de capital mobiliario (A)		3.000 €
Tasa de basuras*		27,12 €
Comunidad de vecinos**		887,67 €
Reparación ventana***		570 €
Suministro eléctrico****		49,31 €
Total gastos deducibles	(B)	1.534,10 €
Rendimiento Neto (A – B)		1.465,90 €

Este rendimiento neto se incluye en la base imponible del ahorro y será gravado a tipo progresivo (ver anexo B).

* Sólo la parte de los gastos imputable al periodo en el que la propiedad ha sido subarrendada es susceptible de deducción. Como este arrendamiento sólo ha tenido lugar durante 90 de los 365 días del año, la tasa de basuras debe prorratearse en igual medida. Por lo tanto, 110€/365*90 = 27,12 €.

**Únicamente la parte de los gastos imputable al periodo en el que la propiedad ha sido subarrendada es susceptible de deducción. Como este arrendamiento solamente ha tenido lugar durante 90 de los 365 días del año, los gastos de comunidad deben prorratearse en igual medida. Por lo tanto, 3.600€/365*90 = 887,67 €.

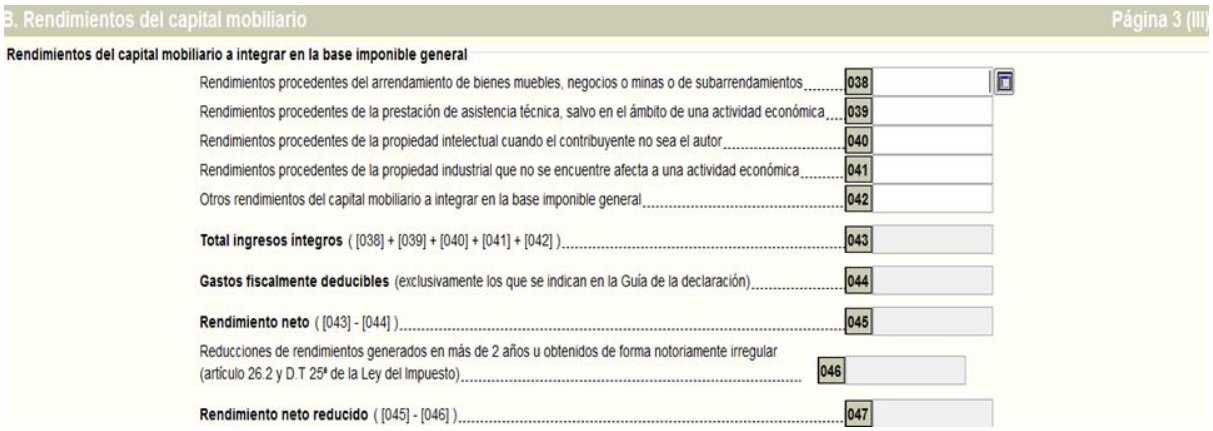
***Dado que es un gasto que viene provocado exclusivamente por el arrendamiento y que el inquilino debe incurrir en el para poder alquilar el inmueble, es un gasto totalmente deducible.

****Sólo la parte de los gastos imputable al periodo en el que la propiedad ha sido subarrendada es susceptible de deducción. Como este arrendamiento únicamente ha tenido lugar durante 90 de los 365 días del año, los gastos del suministro eléctrico deben prorratearse en igual medida. Por lo tanto, 200€/365*90 = 49,31 €.

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

María debe declarar los ingresos que ha obtenido por el arrendamiento en la sección B (casilla 038) de su declaración del IRPF (modelo 100). Por favor, consulte el Apéndice 3 para obtener más información en relación a la realización de la declaración anual del IRPF.



B. Rendimientos del capital mobiliario — Página 3 (III)

Rendimientos del capital mobiliario a integrar en la base imponible general

Rendimientos procedentes del arrendamiento de bienes muebles, negocios o minas o de subarrendamientos	038	
Rendimientos procedentes de la prestación de asistencia técnica, salvo en el ámbito de una actividad económica	039	
Rendimientos procedentes de la propiedad intelectual cuando el contribuyente no sea el autor	040	
Rendimientos procedentes de la propiedad industrial que no se encuentre afecta a una actividad económica	041	
Otros rendimientos del capital mobiliario a integrar en la base imponible general	042	
Total ingresos íntegros ([038] + [039] + [040] + [041] + [042])	043	
Gastos fiscalmente deducibles (exclusivamente los que se indican en la Guía de la declaración)	044	
Rendimiento neto ([043] - [044])	045	
Reducciones de rendimientos generados en más de 2 años u obtenidos de forma notoriamente irregular (artículo 26.2 y D.T 25ª de la Ley del Impuesto)	046	
Rendimiento neto reducido ([045] - [046])	047	

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

2. Preparación de la declaración del IRPF.

2.1 Registro como obligado tributario.

Es necesario darse de alta en el censo de obligados tributarios ante las autoridades fiscales españolas, para lo cual hay que rellenar el modelo 030 y acompañarlo con una copia del pasaporte y el número de identidad de extranjero (NIE).

Dicho modelo 030 se encuentra disponible en el siguiente enlace: http://www.exteriores.gob.es/consulados/agadir/es/consulado/documents/sca/mod030.pdf

2.2 Requisitos para presentar la declaración del IRPF.

Obligación de declarar.

Los obligados tributarios deben presentar su declaración de la renta para el ejercicio 2015 durante el periodo comprendido entre el 2 de mayo y el 30 de junio de 2016. Sin embargo, aquellos contribuyentes cuyos ingresos no excedan ninguno de los siguientes límites no están obligados a presentar la declaración del IRPF:

- Rendimientos íntegros del trabajo cuyo importe no supere los 22.000 € (brutos) al año. En caso de que el contribuyente reciba rendimientos del trabajo procedentes de más de un pagador, el límite será de 12.000 € al año. Sin embargo, el límite de 22.000 € seguirá siendo de aplicación en los casos en los que la suma de las cantidades percibidas del segundo y restantes pagadores no supere los 1.500 € al año.

- Rendimientos íntegros del capital mobiliario (dividendos, intereses, etc.) y ganancias patrimoniales (ganancias en Fondos de Inversión, concursos o juegos, etc.), siempre que hayan sido objeto de retención o ingreso a cuenta y su cuantía global no supere los 1.600 € anuales.

- Rentas inmobiliarias imputadas (por lo menos de un inmueble), rendimientos íntegros del capital mobiliario no sujetos a retención derivados de Letras del Tesoro y subvenciones para la adquisición de viviendas de protección oficial o de precio tasado, con el límite conjunto de 1.000 € anuales.

Los contribuyentes que hayan obtenido exclusivamente rendimientos íntegros del trabajo, del capital o derivados de actividades económicas, así como ganancias patrimoniales, hasta un importe máximo conjunto de 1.000 € anuales y pérdidas patrimoniales inferiores a los 500 €, no están obligados a presentar declaración.

Por lo tanto, en el caso de que se haya alquilado un inmueble, el arrendador está obligado a presentar la declaración de la renta por esos ingresos.

A pesar de lo anterior, todos los contribuyentes que tienen el derecho a una deducción por inversión en vivienda habitual o por doble imposición internacional, o aquellos que contribuyen a planes de pensiones o mutualidades de previsión social, estarán obligados a presentar una declaración tanto en cuanto se quieran aplicar dichas deducciones.

2.3 Fechas de vencimiento y extensiones.

Los contribuyentes deben presentar su declaración del IRPF relativa al ejercicio 2015 entre el 2 de mayo y el 30 de junio de 2016.

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

Tenga en cuenta que no existe la posibilidad de extender dicho plazo.

2.4 Obtención de la información fiscal de la agencia tributaria y tramitación de la declaración a través de Renta WEB.

De acuerdo con el nuevo sistema aprobado por la agencia tributaria, los contribuyentes pueden tramitar y editar sus borradores o preparar su declaración tanto desde el nuevo formato web (Renta WEB) como desde el programa PADRE (a excepción de aquellos que reciben ingresos provenientes de actividades económicas que sólo se pueden acoger a esta segunda modalidad).

El enlace a la página de la agencia tributaria, donde encontramos los trámites que podemos llevar a cabo para el año fiscal 2015, es el siguiente:

http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Renta.shtml

Disclaimer
Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

2.5 Descarga del programa PADRE.

El programa Padre está disponible en la página web de la agencia tributaria. A continuación encontrará el enlace a la página web de Hacienda Pública española:

http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Renta.shtml

2.6 Declaración individual o conjunta.

Con carácter general, la declaración del IRPF se presenta de forma individual. No obstante, la regulación española permite la declaración de manera conjunta a aquellos contribuyentes que forman parte de una misma unidad familiar. A efectos del IRPF, existen dos modalidades de unidad familiar en las que se permite la declaración conjunta:

- La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere:
    - Los hijos menores de edad, excepto aquellos que viven independientemente de ellos con el consentimiento de los padres.
    - Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.
- La unidad familiar formada por el padre o la madre y la totalidad de los hijos que convivan con uno u otro y reúnan los requisitos señalados en la modalidad anterior.

La opción de tributar de manera conjunta aplica a la totalidad de la unidad familiar y por consiguiente, la decisión de declarar de forma individual de uno de los miembros de la unidad familiar forzará a los demás utilizar este mismo régimen de tributación. En la tributación conjunta se aplican las mismas escalas de gravamen que para la tributación individual, independientemente del tamaño de la unidad familiar. Sin embargo hay ciertos límites que mencionaremos más adelante en este documento.

Todos los rendimientos y ganancias o pérdidas patrimoniales se imputaran al contribuyente que los haya obtenido, independientemente del régimen económico bajo el que la pareja se encuentre casada. Por lo tanto:

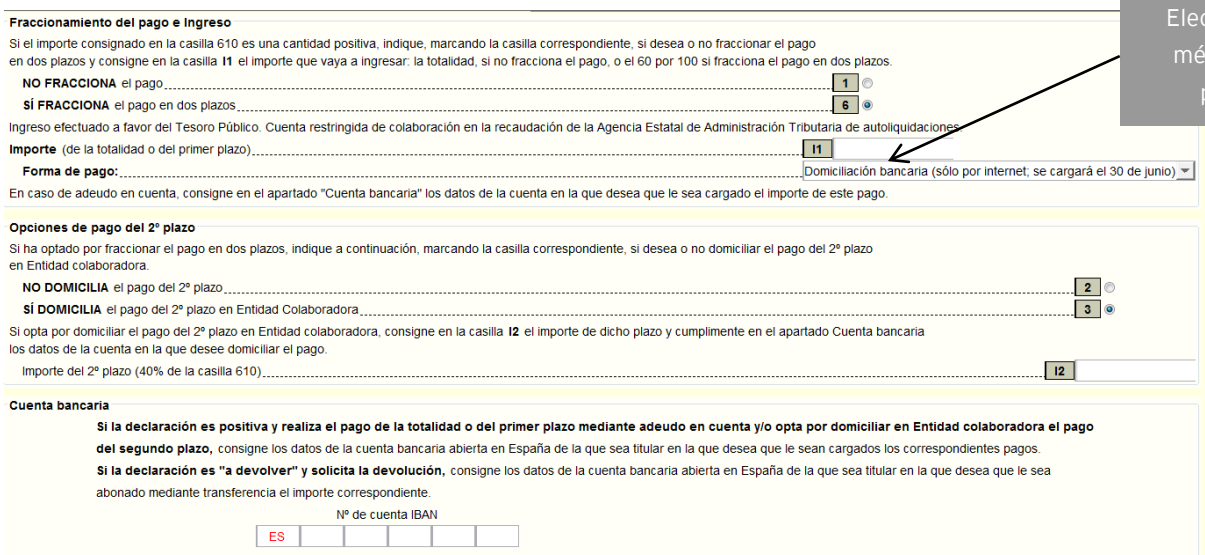
- Los rendimientos del trabajo se imputaran a la persona que haya obtenido dichos rendimientos. Sin embargo, los ingresos provenientes de fuentes tales como los planes de pensiones se asignaran al beneficiario.
    - Los ingresos obtenidos en el desarrollo de una actividad económica se consideran generados por el miembro de la unidad familiar que de manera personal y habitual realiza y dirige la actividad económica.
    - Los rendimientos de capital mobiliario y las ganancias y pérdidas patrimoniales se atribuyen al titular del activo que genera ese rendimiento, ganancia o pérdida patrimonial. Por consiguiente si la titularidad de un activo está compartida por los miembros de la unidad familiar, todo rendimiento derivado de este se imputará de manera proporcional a cada uno de los titulares.

Disclaimer

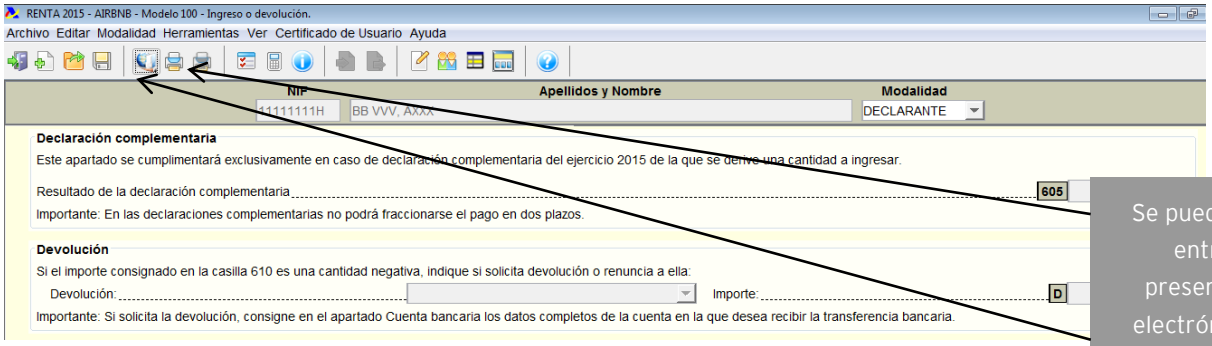
Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

2.7 Presentación de la declaración del IRPF.

Una vez se tenga completa la declaración de la renta, el contribuyente puede elegir entre imprimirla, firmarla y enviarla o presentarla ante Hacienda en la administración de la agencia tributaria que le corresponda o puede optar por la presentación telemática.



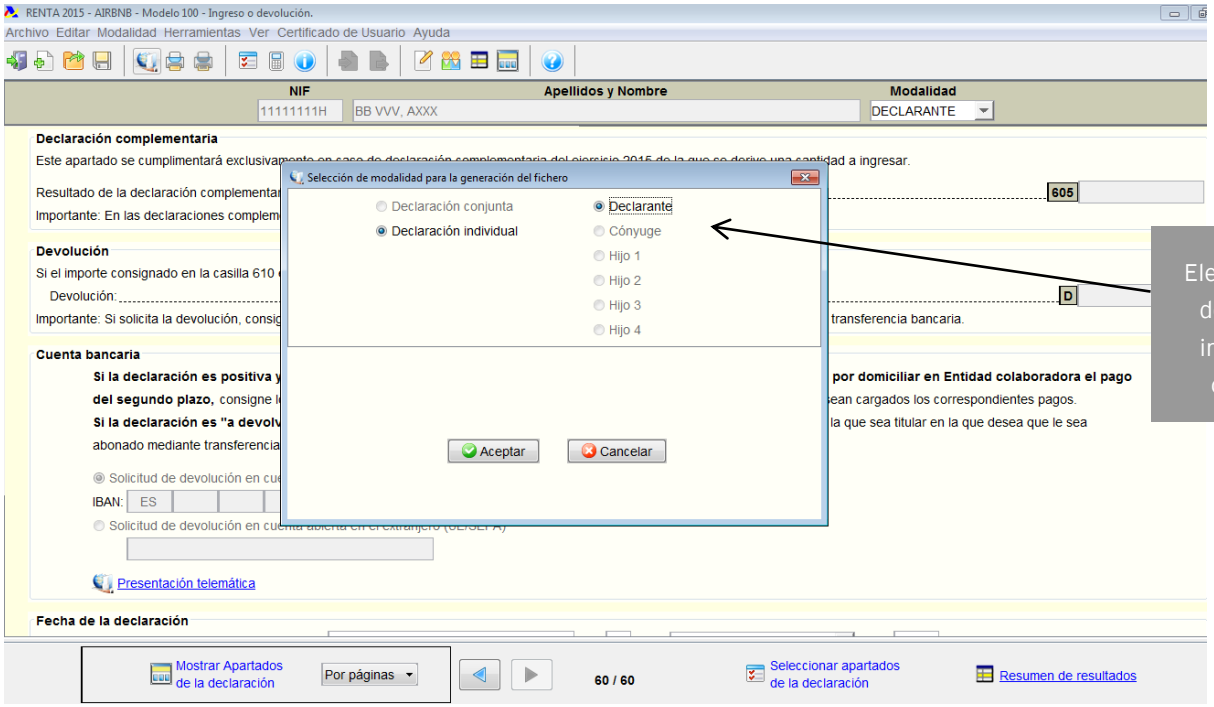
Elección del método de pago.



Se puede elegir entre la presentación electrónica o la impresión de la declaración.

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.



Elección entre declaración individual o conjunta.

2.8 Pago de la deuda tributaria.

La deuda tributaria resultante es pagadera cuando se presente la declaración. No obstante, el contribuyente podrá optar por pagar el 60 % de esta en el momento de la presentación y el 40% restante en el mes de noviembre del mismo año.

2.9 Guardar los registros y justificantes.

Los contribuyentes tienen que guardar un registro suficientemente detallado y completo que justifique lo que ha incluido en su declaración de la renta. Los registros deben ser suficientes para permitir que un tercero pueda conocer el origen de los rendimientos con fines fiscales.

Por ejemplo, los registros que hay que guardar en relación a los ingresos por alquiler de vivienda, incluirían:

- Registro de los pagos recibidos, detallando el importe bruto de las rentas recibidas en un año, junto con los contratos de arrendamiento correspondientes.
- Todos los justificantes, facturas y recibos de todos los gastos en los que ha incurrido el arrendador y que se pueden deducir.

Los registros se tienen que guardar por un periodo de 4 años.

No tener los debidos registros o no guardarlos durante los 4 años establecidos es considerado un delito frente a las autoridades fiscales, para las personas que sean obligados tributarios.

Disclaimer
Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

2.10 El derecho de la administración tributaria a inspeccionar los registros.

Las autoridades fiscales tienen amplios derechos para inspeccionar los documentos y registros mediante un proceso de audiencia.

Por ejemplo, las autoridades fiscales tienen el derecho de inspeccionar los registros o documentos relativos a cualquier obligación tributaria, incluyendo una obligación tributaria que surge en relación con los ingresos recibidos en concepto de alquiler.

2.11 Aplicación de intereses y sanciones.

El no presentar la declaración del IRPF antes del 30 de junio del año siguiente al del año fiscal en cuestión, puede dar lugar a sanciones por parte de la autoridad tributaria. Las sanciones dependerán del retraso en la presentación de la declaración, de la siguiente manera:

- Cuando la presentación tenga lugar **entre 1 día y 3 meses** después de la fecha en la que venza el plazo: **5%** de la deuda tributaria.
- Cuando la presentación tenga lugar **entre 3 meses y 9 meses** después de la fecha en la que venza el plazo: **10%** de la deuda tributaria.
- Cuando la presentación tenga lugar **entre 9 meses y 12 meses** después de la fecha en la que venza el plazo: **15%** de la deuda tributaria.
- Cuando la presentación tenga lugar **tras 12 meses** después de la fecha en la que venza el plazo: **20%** de la deuda tributaria. Además en estos casos se aplicaran intereses de demora.

También se pueden aplicar sanciones en los casos en los que la información de una declaración esté incompleta o sea errónea.

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

Apéndice A Residencia en España

Residencia

De acuerdo a la legislación fiscal Española, una persona es considerada residente fiscal en España cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- Que la persona permanezca más de 183 días, en un año natural, en territorio español.

  Para el cómputo de este período de permanencia en territorio español se computarán las ausencias esporádicas salvo que el contribuyente acredite su residencia fiscal en otro país por periodo superior a 183 días en un año natural.

- Que radique en España el núcleo principal o la base de sus actividades o intereses económicos de forma directa o indirecta, o su centro de intereses vital (cónyuge, hijos…).

Se presume, salvo prueba en contra, que una persona es residente fiscal en España cuando su cónyuge e hijos menores de edad que dependan de este, sean residentes fiscales en España.

Por el contrario, serán no residentes fiscales en España las personas que permanezcan menos de 183 días, en un año natural, en España, cuyo centro de intereses no esté en España y su cónyuge e hijos menores dependientes de este no sean residentes fiscales de acuerdo a los criterios anteriores.

Hay que tener en cuenta que la obligación tributaria y de presentar la declaración de IRPF para residentes fiscales y para residentes acogidos al régimen especial (‘Régimen fiscal especial aplicable a los trabajadores desplazados a territorio español’) puede ser diferente. Por lo tanto, puede requerirse asesoramiento profesional.

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace “Ser un anfitrión responsable” disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

Apéndice B Tipos y escalas de gravamen 2015 y 2016

Tipos aplicables 2015:

Base liquidable (€)	Hasta (€)	Tipos aplicables 2015
0,00	12.450,00	20%
12.450,00	20.200,00	25%
20.200,00	34.000,00	31%
34.000,00	60.000,00	39%
60.000,00	-	47%

Tras la reforma fiscal que entró en vigor el pasado 12 de julio, los tipos aplicables en adelante son los siguientes:

Base liquidable (€)	Hasta (€)	Tipos aplicables 2015
0,00	12.450,00	19,5%
12.450,00	20.200,00	24,5%
20.200,00	34.000,00	30,5%
34.000,00	60.000,00	38%
60.000,00	-	46%

Tipos aplicables 2016:

Base liquidable (€)	Hasta (€)	Tipos aplicables 2016
0,00	12.450,00	19%
12.450,00	20.200,00	24%
20.200,00	34.000,00	30%
35.200,00	60.000,00	37%
60.000,00	-	45%

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

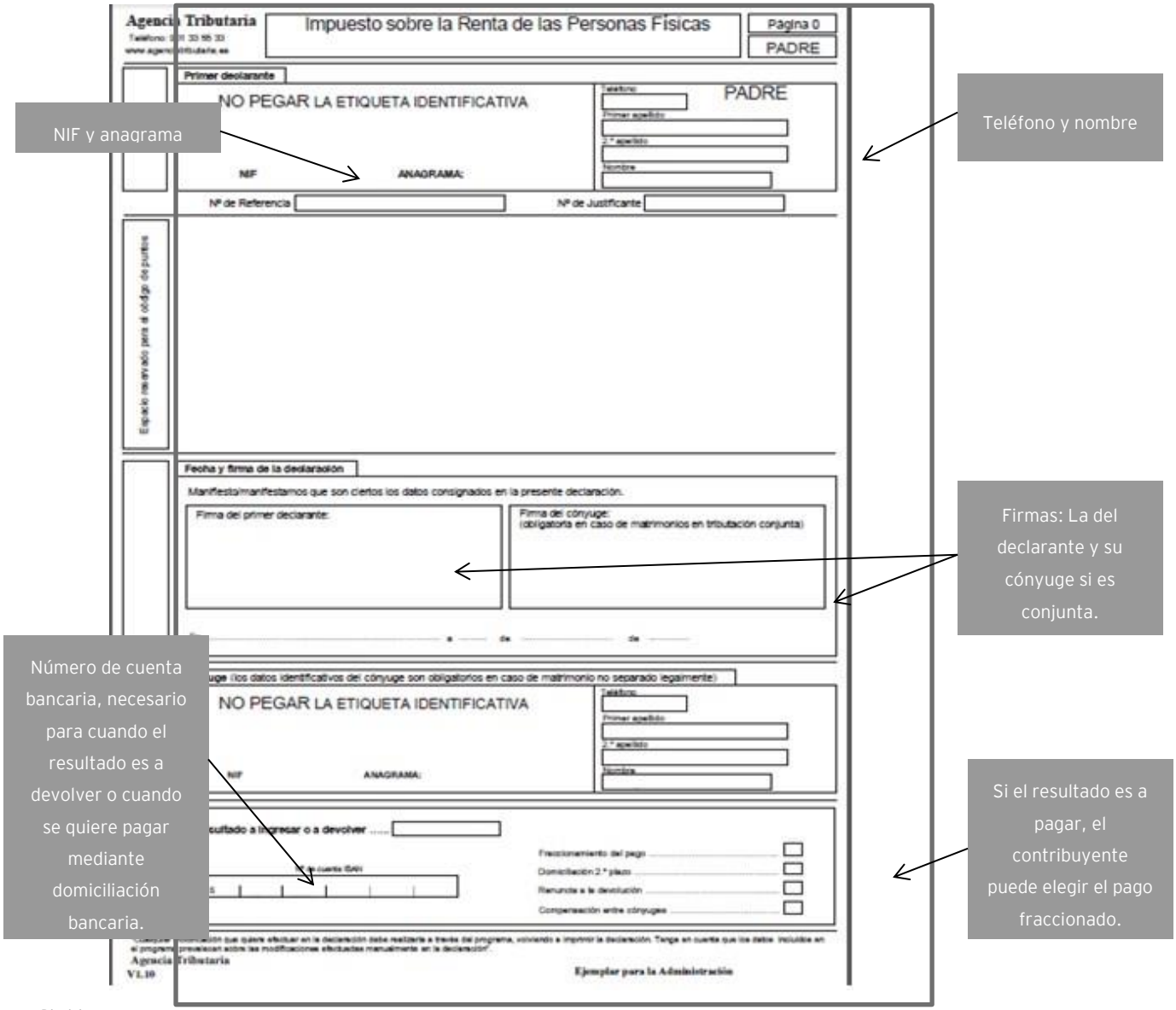
Apéndice C Secciones comunes en la declaración de IRPF

La declaración de la renta debe contener detalles de todos los ingresos, créditos fiscales y desgravaciones que se vayan a aplicar en el año fiscal en cuestión. Está dividido en varias secciones, algunas de las secciones más comunes se ilustran a continuación.

El NIF, anagrama, teléfono, nombre completo del contribuyente y su cónyuge si lo hubiere, el resultado de la declaración y el método de pago, aparecen reflejados en la primera página del modelo 100. Esta información se completa de manera automática, ya que el programa la toma de otras secciones de la declaración.

Una vez la declaración esté completa, debe indicarse la fecha y firmarse en la primera página. Si el contribuyente presenta la declaración de manera telemática esto se hará de manera automática.

Página 0 del 'modelo 100'

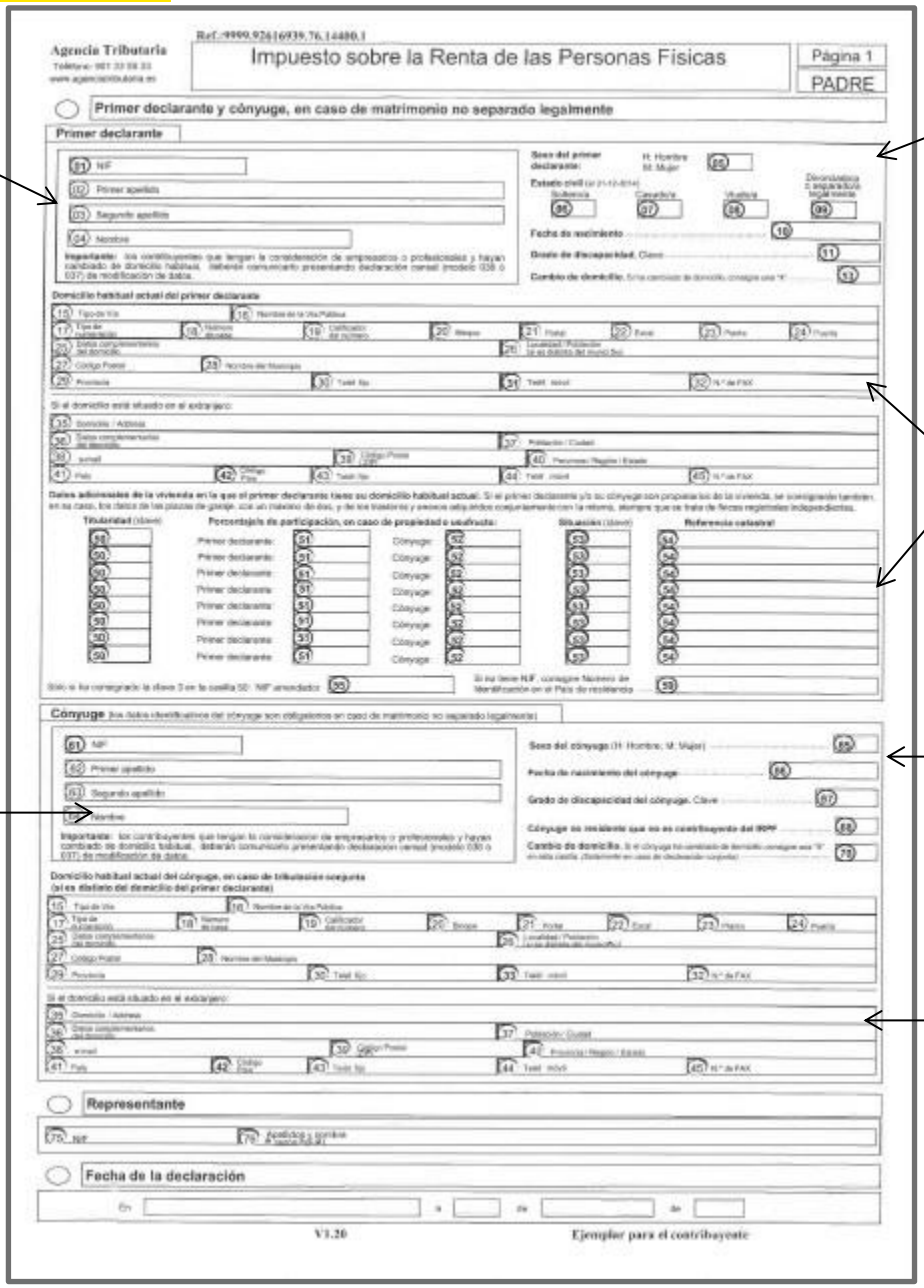


Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

Información personal como el NIF, el nombre completo, el género, el estado civil, fecha de nacimiento y la dirección del declarante y su cónyuge, debe ir en la página 1 del modelo 100.

Página 1 del 'modelo



Nombre y NIF

Género, estado civil y fecha de

Dirección de vivienda habitual y otras propiedades.

Nombre y NIF del cónyuge.

Género y fecha de nacimiento del

Dirección del cónyuge, si es distinta a la del declarante.

Disclaimer

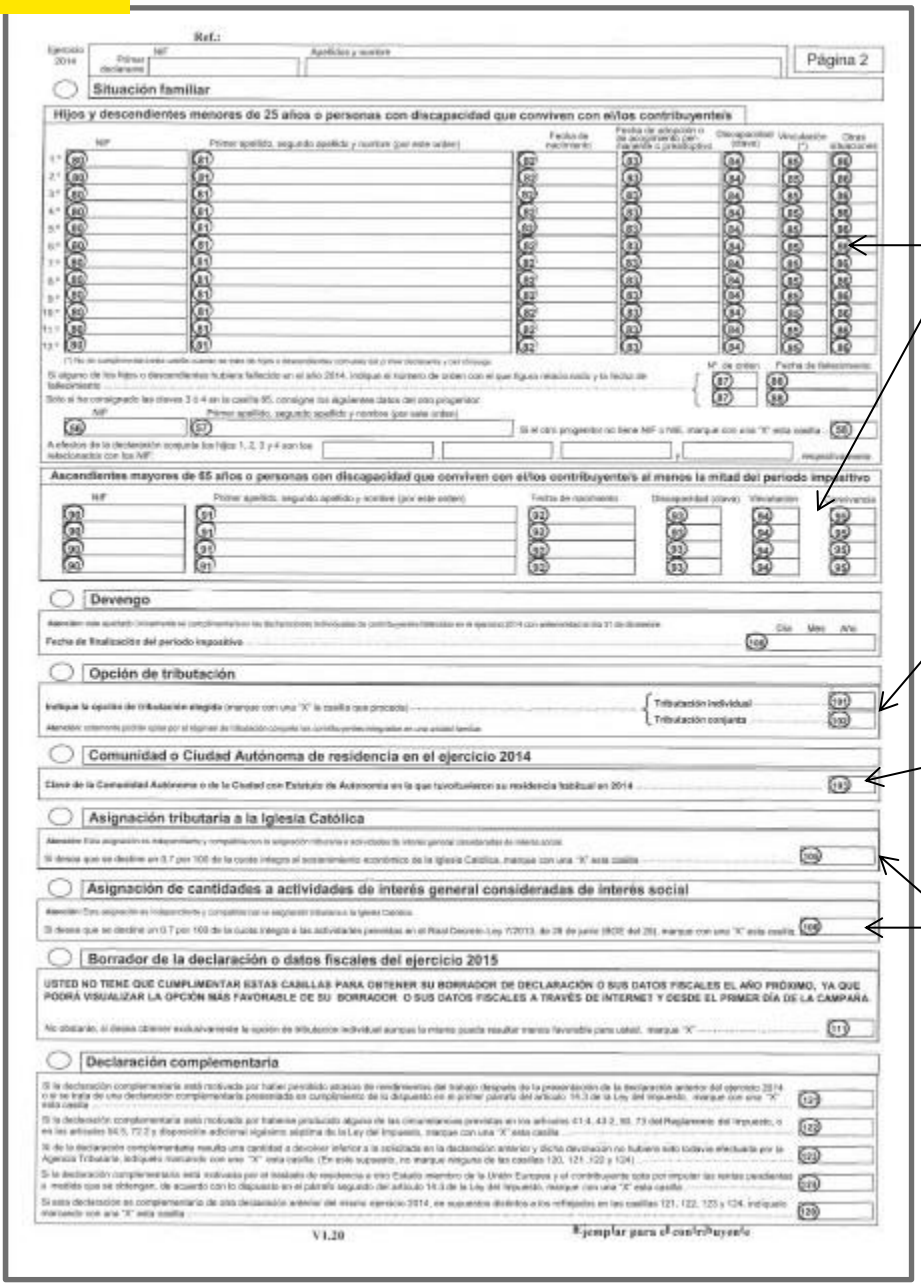
Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

La situación personal del declarante (si tiene a su cargo hijos menores de 25 años dependientes económicamente de ellos o si tienen a su cargo a sus padres o suegros) debe aparecer reflejada en la página 2 del modelo 100.

La comunidad autónoma de residencia, el 0,7% correspondiente a la asignación tributaria destinada a la iglesia católica y/o a otras instituciones dedicadas al interés social y la elección entre tributación individual o conjunta, también se incluye en la segunda página de la declaración.

Hemos señalado, en la imagen inferior, los principales campos que pueden afectar al declarante, en la web de la agencia tributaria puede encontrar más información.

Página 2 del 'modelo



Hijos menores de 25 económicamente dependientes y padres o suegros dependientes.

Tributación individual o conjunta.

Comunidad autónoma de residencia.

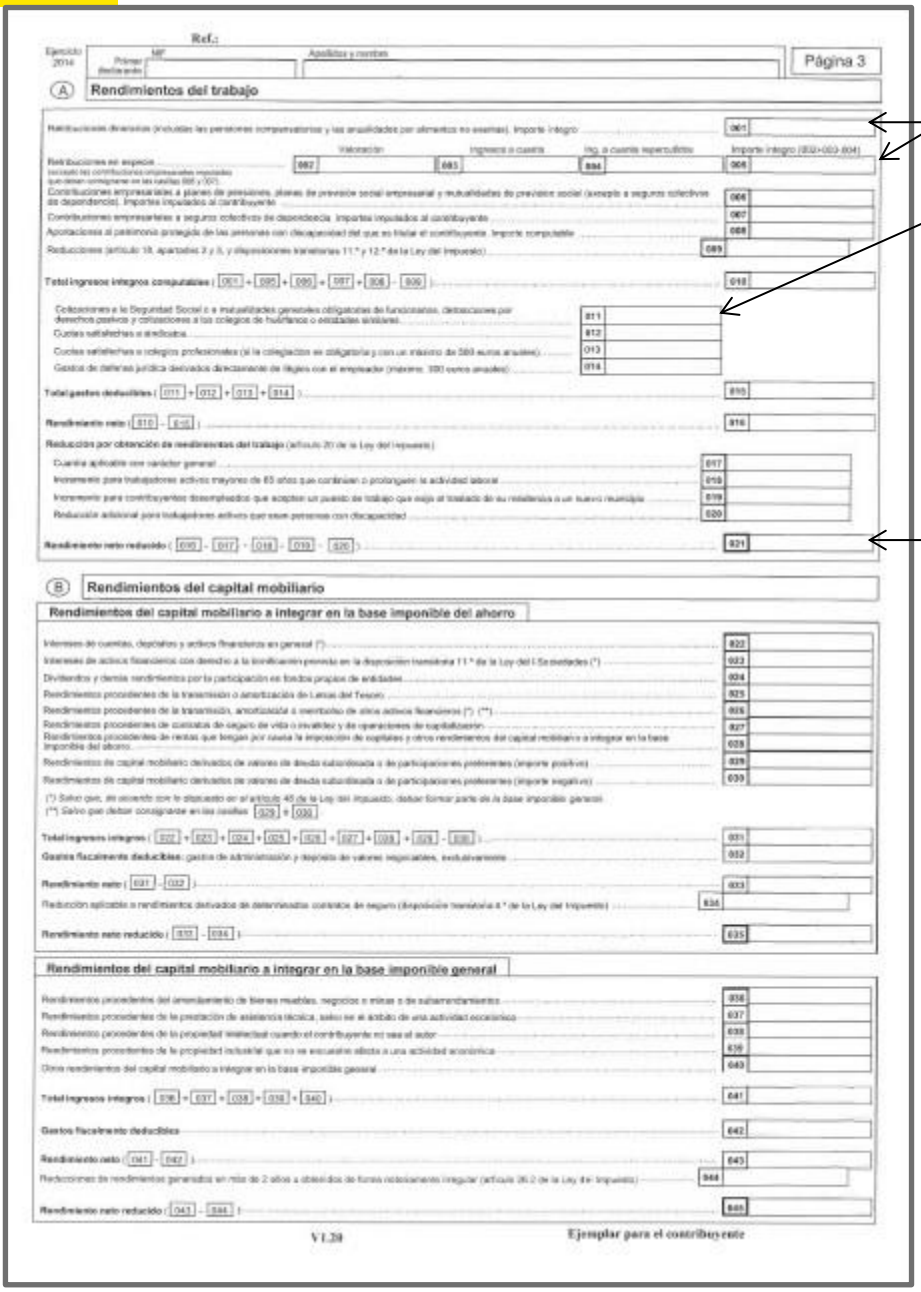
Asignación a la iglesia católica y/o a fines

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

Los rendimientos íntegros del trabajo y los rendimientos del ahorro aparecen detallados en la página 3 del modelo 100, en la sección A y B. Hemos señalado, en la imagen inferior, los principales campos que pueden afectar al declarante, en la web de la agencia tributaria puede encontrar más información

Página 3 del 'modelo

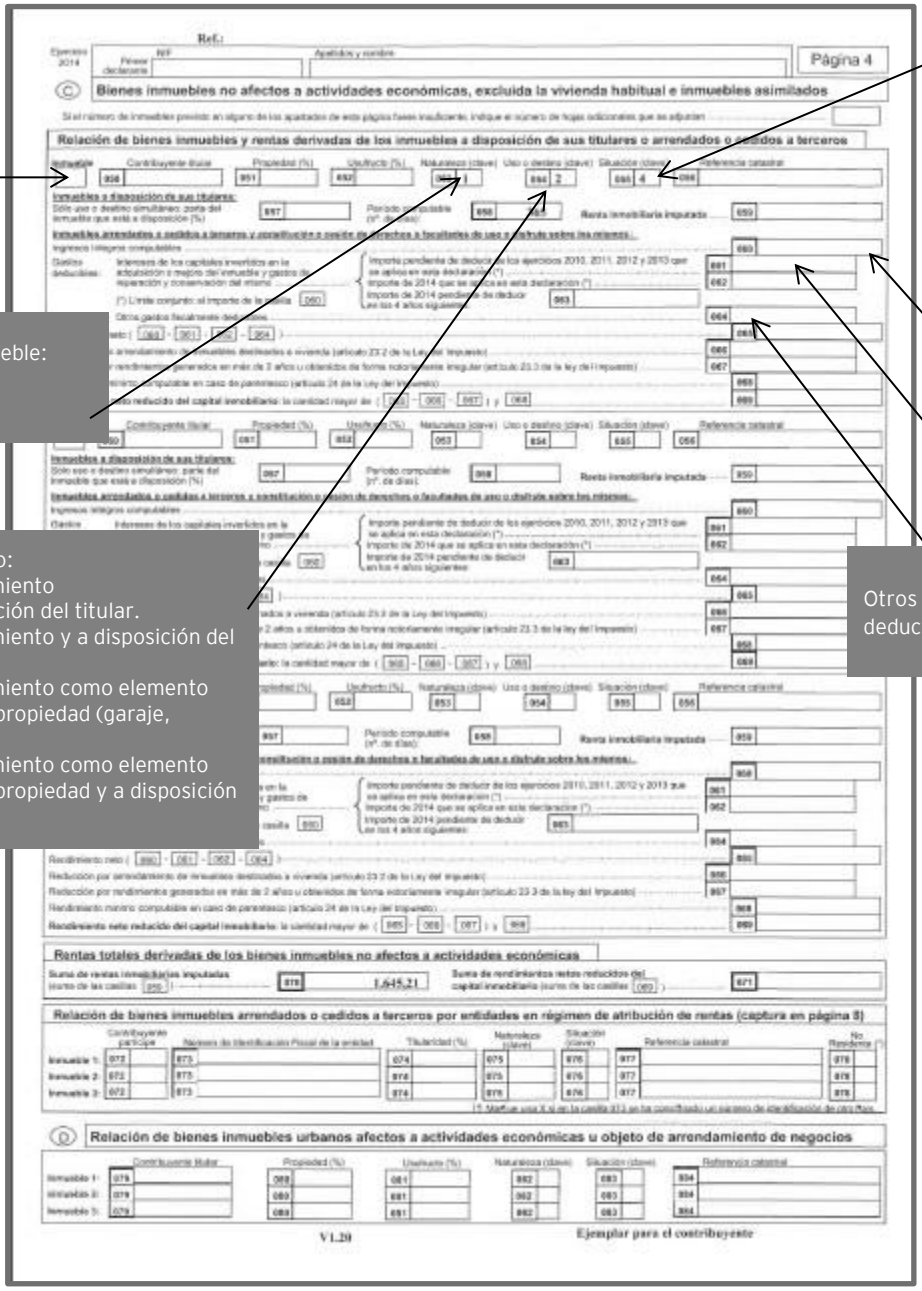


Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

Los detalles de los ingresos obtenidos por alquiler de bienes inmuebles se recoge en la página 4 del modelo 100, en la sección C, como se muestra a continuación:

Página 4 del 'modelo



% titularidad

Tipo de inmueble:
1.- Rural
2.- Urbano

Uso o destino:
1.- Arrendamiento
2.- A disposición del titular.
3.- Arrendamiento y a disposición del titular.
4.- Arrendamiento como elemento adjunto a la propiedad (garaje, trastero…)
5.- Arrendamiento como elemento adjunto a la propiedad y a disposición del titular.

Situación:
1.- Inmueble con referencia catastral situada en territorio español distinto de Navarra o el País Vasco.
2.- Inmueble con referencia catastral situada en Navarra o País Vasco.
3.- Inmuebles sin referencia catastral.
4.- Inmuebles en el extranjero.

Ingresos brutos anuales se incluyen aquí.

Intereses hipotecarios se incluyen aquí.

Otros gastos deducibles.

Disclaimer

Esta guía está preparada por EY para uso único de Airbnb y no debería ser compartida o utilizada por otras partes. Como tal, esta guía será utilizada a modo informativo, y ni EY ni Airbnb asumen responsabilidad alguna en el uso de la información aquí contenida por terceras personas. Este documento y notas son meramente una guía. Por lo que recomendamos que pida consejo a su asesor fiscal en el caso de que tenga alguna duda sobre su situación fiscal incluyendo su capacidad de aplicar cualquier ventaja fiscal en el impuesto sobre la renta. Por favor, acuda al enlace "Ser un anfitrión responsable" disponible en la página web de Airbnb para obtener cualquier información adicional sobre alquiler en España.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY
EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organisation and may refer to one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organisation, please visit ey.com.

© 2016 Ernst & Young. Published in Ireland. All Rights Reserved.

8600.docx 08/15. Produced by the BSC (Ireland).

The Irish firm Ernst & Young is a member practice of Ernst & Young Global Limited. It is authorised by the Institute of Chartered Accountants in Ireland to carry on investment business in the Republic of Ireland.

Ernst & Young, Harcourt Centre, Harcourt Street, Dublin 2, Ireland.

Information in this publication is intended to provide only a general outline of the subjects covered. It should neither be regarded as comprehensive nor sufficient for making decisions, nor should it be used in place of professional advice. Ernst & Young accepts no responsibility for any loss arising from any action taken or not taken by anyone using this material.

ey.com